PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Société Canadienne d'hypothèques et de Logement

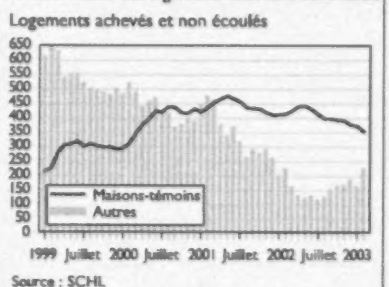
Marché du neuf

Autre excellente année en perspective, malgré une conjoncture moins favorable qu'en 2002

Si le secteur de la construction résidentielle de Calgary semble en voie de connaître une autre excellente année en 2003, il semble peu probable que de nouveaux records soient établis. En 2002, les constructeurs œuvrant dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary ont enregistré une hausse d'activité de 26 % en glissement annuel, de même que leurs meilleurs résultats depuis 1981. Le nombre total de mises en chantier a atteint 14 339, grâce aux niveaux de production records observés sur le marché des logements individuels (9 413 mises en chantier – du jamais vu) et sur celui des collectifs (sommet inégalé depuis 1982). Le marché avait effectivement le vent dans les voiles l'an dernier. D'abord, il faut reconnaître le rôle qu'ont joué les taux hypothécaires, qui ont été parmi les plus bas en près de 40 ans. En 2002, le taux à un an moyen a été de 5,2 %, soit de 97 points de base inférieur à celui de 2001. Ce facteur, conjugué à la vive concurrence sur les marchés hypothécaires, où l'on offrait jusqu'à 125 points de base de rabais sur le taux affiché, a créé pour les acheteurs l'une des meilleures conjonctures depuis 1965 pour l'emprunt.

Les bas taux hypothécaires ont eu une incidence déterminante, mais d'autres facteurs ont aussi stimulé les marchés en 2002. Grâce à l'effet décalé de la croissance de l'emploi sur la construction résidentielle, la forte hausse du nombre de postes observée au deuxième semestre de 2001 s'est traduite par une demande accrue de logements en 2002. Un autre facteur a étayé la demande, soit l'augmentation subite de la migration nette, qui a atteint son deuxième niveau le plus élevé depuis 1982. Par ailleurs, l'élévation attendue du prix des logements et des taux hypothécaires a suscité chez les acheteurs un sentiment d'urgence les incitant à passer à l'acte sans tarder. Du côté de l'offre, le nombre d'inscriptions sur le marché de la revente a chuté de 22 % sur douze mois, pour descendre à son point le plus bas depuis 1998. Conséquence de la rareté des inscriptions de qualité dans la fourchette de prix inférieure, les acheteurs éventuels se sont tournés directement vers le marché du neuf.

Stock de maisons individuelles neuves
Modeste hausse des logements bâtis sans commande



Source : SCHL

La construction résidentielle demeurera forte pendant la première moitié de 2003, grâce principalement au débordement de la demande. En raison de la pénurie de main-d'œuvre, les délais de prise de possession se sont nettement allongés, et le manque de terrains viabilisés a retardé la construction de logements. Ainsi, les constructeurs n'ont pu suffire à la demande en 2002 et, pendant les six premiers mois de 2003, le marché bénéficiera de divers stimulants en place depuis longtemps. Néanmoins, la construction ralentira pendant la deuxième moitié de l'année, à mesure que la demande accumulée sera satisfaite et que certains autres facteurs cesseront d'être favorables. En fait, plusieurs facteurs laissent déjà entrevoir un tassement de l'activité au deuxième semestre de 2003. On pense notamment à la diminution marquée de la migration nette, découlant du fait que le marché du travail relativement faible n'attire plus autant de personnes à Calgary. La croissance de l'emploi en 2002 (se chiffrant à 14 900 emplois) a été la plus faible enregistrée depuis 1994. Cette décélération se répercutera sur la demande de logements cette année, surtout compte tenu de la qualité relativement médiocre des postes créés en 2002, tant sur le plan du revenu moyen qu'en ce qui a trait à la proportion des emplois à plein temps par rapport à ceux à temps partiel. L'augmentation des taux hypothécaires, la hausse des prix et le choix accru sur le marché de la revente et le marché locatif contribueront aussi à modérer la demande.

En 2002, les bas taux hypothécaires ont donné un répit apprécié aux acheteurs de logements neufs, car les prix des habitations ont continué d'augmenter en raison des pressions à la hausse que les matériaux, les terrains et la main-d'œuvre ont exercées sur les coûts. Cependant, comme ils suivront le même mouvement ascendant que les prix, les taux hypothécaires cesseront d'être un facteur incitatif en 2003 et mineront l'abordabilité. Fait intéressant, les augmentations attendues ont jusqu'à présent stimulé le marché du neuf, car les acheteurs se sont empressés de tirer parti des bonnes conditions d'emprunt avant que les taux et les prix ne croissent davantage. Autrement, les transactions conclues au cours des derniers mois auraient fort probablement été effectuées plus tard en 2003.

CALGARY
PRINTEMPS 2003

SOMMAIRE

1 **Marché du Neuf**
On peut s'attendre à ce que la construction de maisons individuelles, après avoir connu une année record en 2002, ralentisse légèrement lorsque la conjoncture du marché ne sera plus favorable. Malgré certaines contraintes du côté de l'offre, les mises en chantier de logements collectifs demeureront nombreuses en 2003.

3 **Marché de la Revente**
Après avoir atteint un sommet de 25 054 en 2002, les ventes d'habitations fléchiront cette année en raison d'un tassement de la demande, attribuable au repli de la croissance de l'emploi, à la diminution de la migration et à la hausse des taux hypothécaires. Grâce au nombre accru d'inscriptions, les acheteurs éventuels bénéficieront d'un choix plus vaste qu'auparavant, ce qui limitera l'augmentation générale des prix pendant la période visée par les prévisions.

5 **Marché Locatif**
L'ascension des taux hypothécaires et du prix des logements incitera de moins en moins les locataires à accéder à la propriété, si bien que le taux d'inoccupation demeurera près de 3 %. Les majorations de loyer seront moins importantes, car les propriétaires-bailleurs voudront éviter une hausse de leur taux d'inoccupation.

6 **Économie**
Le repli de la création d'emplois se répercutera sur les marchés de l'habitation en 2003. Le solde migratoire continuera d'être positif, mais sera modeste en comparaison des dernières années.

8 **Résumé des Prévisions**

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

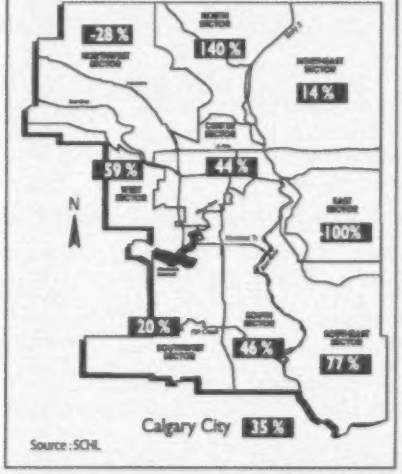
D'autres facteurs limitent la demande, notamment la concurrence supplémentaire que livrent le marché de la revente et le marché locatif de Calgary. Pendant les premiers mois de 2003, le nombre d'inscriptions courantes sur le marché de la revente de Calgary a grimpé en moyenne de 34 % en glissement annuel, offrant aux acheteurs éventuels un plus grand nombre d'options à l'extérieur du marché du neuf. Par ailleurs, les logements locatifs vacants sont plus nombreux, car les bas taux hypothécaires ont provoqué un important mouvement d'accession à la propriété chez les ménages locataires. La détente du taux d'inoccupation, la faiblesse des majorations de loyer, les encouragements à la location et l'augmentation des taux hypothécaires affaibliront à long terme la demande de logements pour propriétaire-occupant provenant des accédants à la propriété.

Les facteurs susmentionnés comprimeront la demande de maisons individuelles en 2003, mais le volume de mises en chantier demeurera élevé en regard des normes historiques. Après avoir mis en chantier un nombre inégalé de logements (9 413) en 2002, les constructeurs de maisons individuelles commenceront 8 250 habitations en 2003. Ce chiffre, qui témoigne d'un recul de 12 % par rapport à 2002, représente néanmoins le quatrième total en importance jamais enregistré et dépasse de 20 % la moyenne des dix dernières années. Sur le marché des logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), le nombre de mises en chantier se fixera à 4 200 en 2003, affichant une baisse de 15 % par rapport à 2002, année où l'on avait relevé le total le plus élevé depuis 20 ans (4 926). Malgré cette régression, l'activité sur ce marché sera de 47 % supérieure à la moyenne des dix dernières années.

Marché des maisons individuelles : un premier semestre robuste au détriment du second

Après avoir réalisé une performance exceptionnelle en 2002, le secteur de la construction de maisons individuelles a connu un rythme d'activité vertigineux depuis le début de l'année. En fait, la construction résidentielle n'a jamais été aussi animée durant un premier trimestre. De janvier à mars, 1 961 maisons individuelles ont été mises en chantier, soit 8 % de plus qu'à la période correspondante de 2002. Toutefois, les acteurs du marché ne devraient pas s'attendre à un nouveau record annuel. La première moitié de l'année sera d'une vitalité remarquable, au détriment toutefois du dernier semestre. En raison de la forte demande et de la pénurie de main-d'œuvre et de terrains viabilisés, le marché tire parti de la demande n'ayant pas été satisfaite en 2002. Les équipes de construction seront donc occupées tout au long de l'été, jusqu'à ce que le ralentissement des ventes commence à se répercuter sur le marché. On prévoit que 8 250 maisons individuelles seront mises en chantier cette année. Bien qu'il s'agisse d'un repli de 12 % en glissement annuel, l'année 2003 sera caractérisée non pas par un important recul du marché mais par un retour à un rythme soutenable. Il faut se rappeler que le marché a affiché une performance annuelle sans précédent en 2002, le nombre de mises en chantier ayant grimpé de 25 % sur douze mois.

Mises en chantier de maisons individuelles
Variation en % - 2002/2001



Source : SCHL

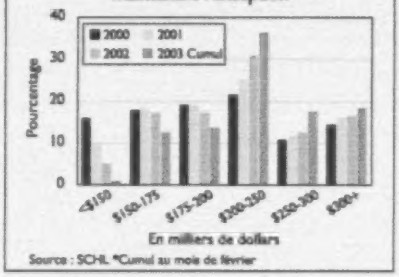
À certains égards, le ralentissement pourrait être bien accueilli par les constructeurs et les acheteurs. À cause de la pénurie de terrains viabilisés, du manque d'ouvriers qualifiés et du bas niveau des stocks, un marché animé mais régulier donnerait un répit aux constructeurs en 2003, contrairement à un marché plus fort que la capacité de production. Pour les acheteurs, le modeste repli de l'activité se traduira par un raccourcissement des longs délais de prise de possession qui ont marqué les marchés tout au long de 2002 et au début de 2003. Cela dit, on peut qualifier de prudente la décision des constructeurs de reporter les dates de prise de possession en vue de maintenir la qualité.

Malgré le déclin de l'activité en 2003, Calgary devrait encore arriver en tête des RMR canadiennes en ce qui a trait au nombre de mises en chantier de maisons individuelles par habitant. En 2002, Calgary a conservé le premier rang obtenu en 2001 à l'échelon national, enregistrant, avec Oshawa, 9,5 mises en chantier par tranche de 1 000 habitants. Selon les diverses prévisions formulées au niveau national, la RMR de Calgary se classera encore première à ce chapitre en 2003.

Occasion de regarnir les stocks de maisons individuelles bâties sans commande

Grâce à la vigueur persistante des mises en chantier de maisons individuelles, le nombre de logements en construction a atteint un niveau sans précédent. Fin février, 4 098 logements étaient en construction, ce qui représente une hausse de 35 % sur douze mois. Cependant, l'accumulation des stocks qui suit généralement un essor considérable de la construction ne risque pas de se produire. En effet, la demande demeure vive, comme en témoigne le nombre de logements écoulés au cours des deux premiers mois de l'année, qui était de 12 % supérieur à celui de la même période en 2002. Par ailleurs, d'autres gains sont prévus dans les prochains mois, car la grande majorité des logements en construction ont déjà trouvé preneur. De plus, les stocks de logements bâtis sans commande (exception faite des maisons-témoins) restent maigres en regard des normes historiques, malgré la modeste hausse des derniers mois.

Maisons individuelles écoulées, selon la fourchette de prix
Les maisons de moins de 150 000 $ font maintenant l'exception



Source : SCHL *Cumul au mois de février

Le nombre de logements construits sans commande est tombé en juillet 2002 à 121, soit à son niveau le plus bas des cinq dernières années, au moment même où il aurait été avantageux pour les constructeurs d'avoir plus d'habitations prêtes à l'occupation. Bien que ce total ait augmenté de plus de 50 au cours des derniers mois, il se peut que les constructeurs ne puissent tirer pleinement parti de ces habitations, car le nombre d'inscriptions sur le marché de la revente est maintenant de 34 % supérieur à celui de la même période en 2002. Le stock d'habitations bâties sans commande demeure néanmoins faible en regard des normes historiques, particulièrement si l'on tient compte du fait que plus de 9 000 logements neufs sont produits annuellement. Au cours des cinq années précédentes, les logements construits sans commande représentaient en moyenne 5 % des habitations mises en chantier. En 2003, cette proportion est tombée à 2 %, indiquant une pénurie flagrante. Dès qu'ils parviendront à satisfaire la demande accumulée, les constructeurs pourront regarnir leur stock d'habitations prêtes à l'occupation.

Le prix des logements neufs augmentera sous l'effet des coûts croissants

Après avoir monté de 6 % pour s'établir à 239 437 $ en 2001, le prix moyen n'a progressé que de 1,2 % en 2002, ce qui représente la plus faible progression annuelle depuis 1996. Cette lente croissance du prix tient à une préférence accrue pour les logements à prix abordable plutôt qu'à une faiblesse éventuelle du marché. En 2002, les consommateurs envisageant l'achat d'une habitation haut de gamme ont fait preuve de prudence en raison notamment de la piètre performance des marchés boursiers. La réduction des effectifs découlant des fusions dans le secteur des hydrocarbures a aussi durement touché les acheteurs. Par ailleurs, la pénurie de logements existants de bonne qualité offerts à prix abordable, conjuguée aux bas taux hypothécaires, a stimulé la demande provenant des accédants à la propriété. La conjoncture est donc devenue favorable à la production de logements neufs bon marché. Les constructeurs de maisons individuelles ont réagi en conséquence, comme en témoigne la proportion de ventes dans les fourchettes de prix inférieures. En 2001, 27 % des maisons individuelles neuves ont été vendues moins de 175 000 $. En 2002, ce taux n'est descendu qu'à 23 %, ce qui est plutôt surprenant compte tenu des intenses pressions à la hausse qu'a subies le prix des terrains, de la main-d'œuvre et des matériaux tout au long de l'année.

En 2003, les constructeurs éprouveront plus de difficultés que par le passé à contenir l'augmentation des prix. Comme le rythme d'activité demeure exceptionnellement élevé, des pressions s'exerceront sur les coûts à tous les niveaux de la production. Avec l'escalade des coûts de l'énergie, divers produits dérivés des hydrocarbures feront croître le coût de construction des logements. On pense notamment aux bardeaux d'asphalte, au béton et aux tuyaux en polychlorure de vinyle. Les retombées du Protocole de Kyoto sur le logement restent essentiellement inconnues, mais on s'attend à ce que les consommateurs deviennent de plus en plus sensibilisés aux économies d'énergie, surtout du fait que la province n'accorde plus de remboursement pour le gaz naturel comme elle le faisait par les années passées. Les acheteurs prudents investiront sans doute davantage dans des chaudières, des matériaux isolants, des fenêtres et des portes à haut rendement énergétique. Ces produits accroîtront les coûts de construction, mais la hausse pourrait être quelque peu contrebalancée par le prix du bois d'œuvre, qui est en forte baisse depuis qu'il a culminé en mars 2002.

Par ailleurs, la pénurie de main-d'œuvre qualifiée continue à préoccuper les constructeurs. Compte tenu du nombre record de logements en construction, les gens de métier sont constamment poussés à leur limite. Ils ont donc fini par revendiquer des hausses salariales. Des augmentations ont ainsi été accordées à beaucoup de travailleurs qualifiés et d'employés en 2002. Cette situation pourrait réduire les possibilités d'autres majorations en 2003, mais elle se traduira néanmoins par une montée du prix des logements.

Outre le coût croissant des matériaux et de la main-d'œuvre, d'autres facteurs contribuent à l'ascension du prix des logements neufs. Le mauvais temps et la demande plus vive que prévu ont pris les promoteurs au dépourvu, et l'offre de terrains viabilisés a été insuffisante en 2002. Bien que le temps clément au début de l'hiver ait permis aux promoteurs d'accroître leurs stocks, la pénurie de terrains viabilisés persiste, particulièrement dans les fourchettes de prix inférieures. Cette situation continuera d'exercer une pression à la hausse sur le prix des terrains, à l'instar de l'application éventuelle des droits de lotissement qui ont été proposés pour financer le réseau routier et le transport en commun vers les nouvelles collectivités. Bien que leur montant reste à déterminer, ces droits ajouteraient, selon certains membres de l'industrie, quelques milliers de dollars au prix de chaque terrain. De plus, en raison de la hausse des prix de l'énergie, le coût de l'asphalte, du béton, du carburant et d'autres éléments entrant dans la production aura également une incidence sur le prix des terrains. Tout compte fait, on prévoit que le prix moyen des terrains progressera de plus de 6 % en 2003, pour atteindre 67 000 $.

En somme, on s'attend à ce que le prix moyen des maisons augmente de 4,6 % en 2003, pour se fixer à 253 600 $. Bien que cette élévation soit inférieure à celles de 7 et 6 % relevées respectivement en 2000 et en 2001, elle est néanmoins nettement supérieure à la modeste hausse de 1,2 % observée en 2002. La montée des prix se poursuivra dans le segment des maisons individuelles cette année, mais l'écart entre le prix des logements existants et celui des habitations neuves se resserrera. En effet, la progression des prix sera plus marquée sur le marché de la revente que sur le marché du neuf. En 2003, on prévoit que la maison individuelle neuve type se vendra seulement 27 900 $ plus cher que le logement existant comparable vendu par l'entremise du Service inter-agences® (S.I.A.®). Ce niveau se compare avantageusement à l'écart sans précédent de 45 321 $ observé en 2001.

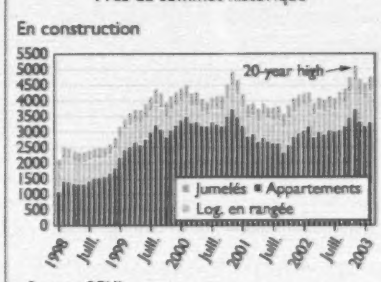
Nombre d'indicateurs laissent entrevoir un marché des collectifs prospère

On s'attend à ce qu'en 2003 la construction de logements collectifs retourne à son niveau de 2001, après avoir bondi de 30 % en 2002. En effet, les mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) se sont chiffrées à 4 926 en 2002 – du jamais vu en 20 ans –, mais elles régresseront de 15 % en 2003 pour se fixer à 4 200. En 2001, la construction avait diminué de 13 % sous l'effet de l'accumulation des stocks, mais le ralentissement prévu en 2003 ne sera pas attribué aux mêmes préoccupations. En fait, nombre de facteurs liés au secteur des collectifs montre un marché florissant.

Le stock de logements collectifs a atteint, après le premier trimestre 2001, un niveau inégalé en 20 ans, car la cadence d'écoulement n'a pas suivi celle des achèvements. Même si les logements achevés ont fini par être écoulés, cette situation a été la principale cause de la faible performance observée en 2001. En 2003, les conditions diffèrent nettement de celles qui régnaient il y a deux ans. Au début de l'année, le stock de logements collectifs est tombé à son niveau le plus bas en 39 mois, conséquence du vif rythme d'écoulement et de la régression consécutive du nombre d'habitations achevées et non écoulées. Parallèlement, la proportion de logements écoulés à l'achèvement, autre indicateur décisif, a atteint son point le plus élevé depuis 1998. En effet, elle s'est maintenue au-dessus de 80 % pendant chacun des douze derniers mois, ce qui représente une nette amélioration par rapport au taux de 66 % observé au début de 2001.

Plusieurs facteurs continueront à favoriser la demande de logements collectifs, bien qu'il soit possible qu'ils exercent une influence plus modeste au cours de l'année. Les taux hypothécaires demeureront extrêmement bas, malgré les hausses prévues durant la période de prévisions, de sorte que la demande de logements en copropriété à prix inférieur ou intermédiaire restera vive, même si elle s'affaiblira. L'augmentation des taux hypothécaires pourrait écarter du marché des maisons individuelles certains acheteurs, si bien que nombre d'entre eux continueront à se tourner vers le secteur des collectifs pour combler leurs besoins en matière de logement. Le volume des inscriptions courantes sur le marché de la revente demeure faible dans les fourchettes de prix inférieures, bien qu'il se soit accru ces derniers mois. Compte tenu de cette situation, conjuguée au fait que les constructeurs éprouvent de plus en plus de difficultés à produire des maisons individuelles de moins de 175 000 $, la demande provenant des consommateurs à la recherche d'un logement à prix abordable demeurera constante. L'abordabilité continue de revêtir une importance cruciale pour la bonne tenue du secteur des collectifs. Depuis le début de 2003, 48 % des maisons en rangée et des appartements en copropriété écoulés ont été

Nombre de logements collectifs en construction
Près du sommet historique



Source : SCHL

vendus moins de 160 000 $. Il s'agit néanmoins d'une proportion inférieure à celle de 57 % enregistrée en 2002. Avec l'accroissement du coût des terrains, les pressions exercées par la main-d'œuvre, la majoration du prix des matériaux et la flambée des primes d'assurance, il est de plus en plus difficile de construire des logements bon marché.

Bien que la concurrence accrue du marché de la revente et du marché locatif et les contraintes liées à l'abordabilité puissent freiner la demande, les facteurs associés au mode de vie et à l'emplacement pourraient en atténuer les effets (voir ci-dessous). En revanche, l'un des éléments favorables au marché l'an dernier commencera à s'effacer. En effet, tout au long de 2002, l'instabilité du marché des actions a incité les particuliers à investir dans le secteur des copropriétés. En 2003, la hausse des taux hypothécaires et la reprise du marché des valeurs mobilières entraîneront une baisse du nombre d'investisseurs qui achètent des copropriétés en vue de les offrir en location. De plus, les logements locatifs vacants commencent à livrer une concurrence accrue au marché des copropriétés. Puisque les coûts relatifs à la possession d'une habitation sont avantageux pour les ménages locataires à revenu élevé, bon nombre de ces derniers ont délaissé le marché locatif, accentuant ainsi la concurrence à laquelle doivent faire face les investisseurs désirant offrir leurs copropriétés en location. Paradoxalement, bien que cette conjoncture ait pu alimenter la demande de copropriétés par le passé, elle a fait diminuer cette fois-ci le nombre de locataires de logements haut de gamme susceptibles de louer un logement de rapport. À moins que les investisseurs ne puissent pratiquer des loyers suffisants, ils tenteront de vendre leurs logements, ce qui aura pour effet d'accroître la concurrence que subissent les constructeurs de logements collectifs. Les stocks croissants joueront également un rôle en ce sens, puisque les nombreux logements en construction ne seront pas tous absorbés à l'achèvement.

Contraintes au chapitre de l'offre en 2003

Outre les facteurs susmentionnés, différentes contraintes ayant trait à l'offre contribueront au repli de 15 % des mises en chantier en 2003. East Village, projet très publicisé élaboré conjointement par la ville de Calgary et des promoteurs privés, a été abandonné, entraînant ainsi l'annulation d'un certain nombre de mises en chantier prévues en 2003. Par ailleurs, les travaux de construction piétinent dans le secteur de l'ancien hôpital général,

site actuellement connu sous le nom de Bow Valley Centre. Au total, 1 575 habitations seront bâties dans ce secteur, aménagé principalement pour des ensembles de logements collectifs et quelques magasins, ce qui en fera le quartier ayant la plus forte densité à Calgary. Toutefois, jusqu'à présent, les travaux entrepris n'ont porté que sur les routes et trottoirs, et la vente de parcelles de terrains pour la phase 1 ne sera vraisemblablement pas soumise au conseil avant le 28 juillet. Il est donc peu probable que la construction des logements commence avant 2004. Les logements de la phase 1, qui comporte 425 habitations, ne seront sans doute pas mis en chantier avant le début de l'an prochain.

Heureusement, pas moins de six tours totalisant 925 logements sont en construction dans l'Ouest du centre-ville, ce qui comblera en partie le vide laissé par l'annulation du projet East Village et compensera la lenteur des travaux sur le site de l'ancien hôpital général. Des quelque 4 500 logements en construction dans la RMR de Calgary, 42 % sont situés dans le secteur central. Par conséquent, les acheteurs éventuels jouissent d'un très vaste choix au centre-ville.

Marché de la revente

Après avoir atteint un niveau record en 2002, les ventes fléchiront en 2003

Les taux hypothécaires, qui ont été parmi les plus bas en 40 ans, la hausse soudaine de la migration et la bonne croissance de l'emploi en 2001 ont propulsé les ventes de logements existants à un niveau sans précédent l'an dernier. Ces facteurs ont commencé à influer sur le marché dès la seconde moitié de 2001 et ont eu une incidence marquée en 2002. Ainsi, le nombre de transactions sur le marché de la revente est monté à 25 054, dépassant de 11 % le record établi en 2001. Tant les ventes de maisons individuelles que celles de logements en copropriété ont atteint de nouveaux sommets.

Ce rythme d'activité exceptionnel ne s'est malheureusement pas maintenu en 2003. Le cumul annuel des ventes au 28 février s'est en effet contracté de 16 % sur douze mois, pour s'établir à 3 465. La SCHL prévoit que les ventes se chiffreront à 22 150 en 2003, affichant une baisse de 12 % en glissement annuel. Divers facteurs freineront les ventes d'ici à la fin de 2003, notamment la hausse des taux hypothécaires, le repli de la migration nette et l'effet décalé du ralentissement de la création d'emplois en 2002. Les stocks croissants d'habitations neuves et le nombre accru de logements locatifs vacants influeront aussi, quoique à un moindre degré, sur le secteur de la revente de Calgary, car ils auront pour effet d'accroître la concurrence.

Bonne nouvelle pour les acheteurs éventuels : le nombre d'inscriptions sur le marché de la revente progresse aussi. Après avoir touché un creux de 3 025 en décembre 2001, le nombre d'inscriptions courantes au S.I.A.® s'est redressé lentement tout au long de 2002. En moyenne, il a été de 22 % moins élevé en 2002 que l'année précédente. Étant donné l'extrême vigueur de la demande pendant cette période, la rareté des inscriptions a provoqué une frénésie d'achats et une hausse correspondante des prix. Selon certains membres de l'industrie, jusqu'à 10 % des transactions auraient été conclues à un prix supérieur au prix d'inscription. Depuis le début de 2003, la situation s'est améliorée. Fin février, on a dénombré 4 787 inscriptions de maisons individuelles et de logements en copropriété sur le territoire de la chambre immobilière de Calgary, ce qui représente une hausse de 38 % sur douze mois. Une grande proportion du nombre record de logements en construction sont presque achevés, si bien que les acheteurs de ces habitations ont commencé à inscrire au S.I.A.® leur logement existant. Par ailleurs, d'autres propriétaires inscrivent leur habitation afin d'éprouver le marché, espérant tirer parti de la flambée des prix observée ces dernières années. Grâce à ces facteurs et au léger repli de la demande, le choix d'inscriptions demeurera assez bon tout au long de l'année. On s'attend donc à une diminution du nombre d'offres multiples et de transactions conclues à un prix supérieur au prix d'inscription, ainsi qu'à un ralentissement de la hausse des prix – éléments distinctifs ayant caractérisé le marché en 2002.

Le marché redevient équilibré

Le rapport ventes-inscriptions courantes est un bon indicateur du marché de la revente. Lorsqu'il se situe autour de 30 %, on considère que le marché est équilibré, c'est-à-dire que ni les vendeurs ni les acheteurs ne sont avantagés. Tout au long de 2002, cet indicateur s'est établi à 54 % en moyenne, révélant que le marché favorisait nettement les vendeurs. Depuis le début de 2003, ce rapport ne cesse de reculer; en février, il est descendu à 38 %, ce qui représente l'un des niveaux les plus bas des 18 derniers mois.

Bien que le marché en général s'approche de l'état d'équilibre, on ne peut en dire autant au sujet des différentes fourchettes de prix. Toute augmentation du nombre d'inscriptions sera vraisemblablement bien accueillie par les acheteurs éventuels, surtout les accédants à la propriété, qui se font une vive concurrence pour les quelques inscriptions appartenant aux fourchettes de prix inférieures. Toutefois, le marché continue à subir les effets de la pénurie d'inscriptions à bas prix, principalement du côté des maisons individuelles. Depuis le début de 2000, la proportion d'inscriptions courantes de maisons individuelles offertes à moins de 175 000 $ a chuté de façon spectaculaire. Fin février, elles ne représentaient plus que 22 % des inscriptions – taux nettement inférieur à ceux de 37 et 31 % observés respectivement en 2000 et en 2001. Étant donné que les taux hypothécaires avoisinent les niveaux les plus bas en 40 ans, et compte tenu de la hausse attendue des loyers, nombre d'accédants se sont empressés d'acheter les logements de qualité qui étaient offerts à prix abordable. Ceux qui désireront faire de même en 2003 auront de plus en plus de mal à obtenir des résultats, et ceux qui auront la chance de trouver pareil logement devront arrêter leur choix rapidement et faire face à une vive concurrence de la part d'autres acheteurs éventuels. D'autres qui recherchent un logement à prix abordable devront se tourner vers le marché des copropriétés.

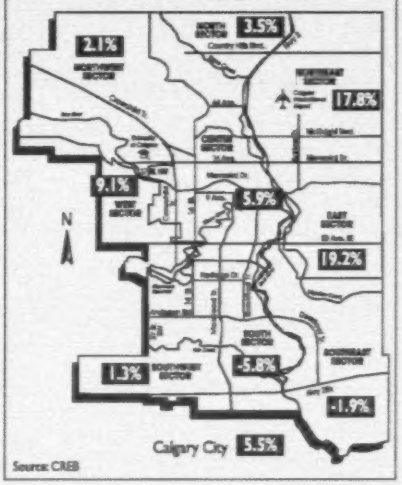
CROISSANCE DU PRIX S.I.A.® PAR SECTEUR

Quartiers ayant enregistré le nombre le plus élevé de ventes en 2002
Janvier - décembre (variation en % 2002/2001)

		Prix moyen		Ventes	
Secteur	*Quartier*	*2002*	*% var 02/01*	*2002*	*% var 02/01*
Nord-Ouest	Edgemont	$262,293	6.7	280	14.8
	Citadel	$218,916	9.6	260	3.6
Nord	Hidden Valley	$203,432	9.5	339	-6.1
	Coventry Hills	$183,763	9.2	307	10.4
Nord-est	Martindale	$157,559	10.3	473	26.5
	Monterey Park	$196,075	12.3	253	17.1
Ouest	Strathcona Park	$283,149	13.6	135	-2.2
	Richmond Hill	$269,662	9.3	104	2.0
Centre	West Hillhurst	$310,842	13.4	139	23.0
	Killarney/Glengarry	$241,569	24.1	119	9.2
Est	Erin Woods	$150,407	8.6	187	23.8
	Penbrooke	$134,802	4.2	146	28.1
Sud	Sundance	$227,578	-1.4	188	-3.1
	Chapparal	$240,980	11.9	138	-2.1
Sud-est	Mckenzie Lake	$245,819	4.6	422	5.2
	Riverbend	$193,308	5.7	195	-20.7
Sud-ouest	Bridlewood	$188,682	8.1	245	43.3
	Somerset	$201,909	11.1	238	13.3

Source : Chambre immobilière de Calgary

SVENTES S.I.A.® PAR SECTEUR
Variation en pourcentage, 2002/2001



Source: CREB

Sur le marché de la revente à Calgary, seul le segment haut de gamme est équilibré. En effet, le marché des maisons individuelles et celui des copropriétés favorisent les vendeurs dans toutes leurs catégories de prix, sauf dans leurs fourchettes supérieures respectives (275 000 $ ou plus, et 200 000 $ ou plus), où il y a équilibre entre l'offre et la demande. Plusieurs facteurs expliquent la faiblesse relative du segment haut de gamme, les plus probables étant les difficultés qui ont marqué les marchés boursiers, ainsi que les mises à pied et la faible création d'emplois dans les secteurs où le revenu moyen est élevé. Bien que ces éléments aient pesé sur la demande, ils ont en revanche favorisé la hausse du nombre d'inscriptions sur le marché haut de gamme.

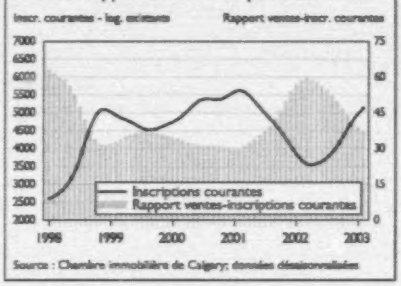
Le prix des logements existants augmentera moins rapidement en 2003

Entraînés par le rythme record des ventes, les prix se sont envolés en 2002. Après avoir gagné 6,1 et 3,3 % respectivement en 2000 et en 2001, le prix moyen des logements existants a bondi de 9 % l'an dernier pour se fixer à 198 058 $. Il s'agissait de la plus forte hausse enregistrée depuis 1998, année où le prix moyen avait grimpé de 10 %.

La montée des prix en 2002 tient au déséquilibre persistant entre l'offre et la demande. En raison de la pénurie d'inscriptions de qualité, particulièrement dans la fourchette de prix inférieure, les vendeurs ont souvent reçu plusieurs offres d'achat. Nombre de consommateurs éprouvant des difficultés à trouver un logement dans la fourchette de prix recherchée ont été contraints d'acheter une habitation plus chère. Les bas taux hypothécaires ont heureusement été l'élément catalyseur, car les faibles coûts d'emprunt ont permis aux acheteurs d'acquérir une habitation à un cran supérieur, moyennant une légère hausse de leurs mensualités. Des stratégies de prix dynamiques ont aussi contribué à l'escalade des prix. Comme la pénurie d'inscriptions courantes a persisté toute l'année, les vendeurs ont rapidement constaté qu'ils bénéficiaient d'un net avantage. Les attentes de certains vendeurs quant au prix de leur logement étaient irréalistes, si bien que leurs inscriptions n'ont pas suscité d'intérêt. Dans la plupart des cas, toutefois, les attentes étaient justifiées, comme en témoignent les délais de vente exceptionnellement courts. En 2002, il fallait compter 44 jours entre l'inscription et la vente d'une maison individuelle type, soit 20 de moins qu'en 2001. Dans le cas des logements en copropriété, le délai de vente moyen est passé de 68 à 49 jours durant cette période.

La situation est fort différente en 2003. Depuis le début de l'année, tous les indicateurs contribuent à ralentir la croissance des prix. On pense notamment à l'affaiblissement de la demande, à la hausse des inscriptions courantes et à l'allongement des délais de vente. Ces facteurs auront pour effet de restreindre le nombre d'offres multiples et de transactions conclues à un prix dépassant le prix d'inscription – deux éléments clés ayant causé la flambée des prix en 2002. Compte tenu de la progression des inscriptions et du repli des ventes, on prévoit que les prix monteront de 6 % pour atteindre 209 500 $. Il se pourrait que les prix s'accélèrent davantage, en raison des attentes exagérées de la part d'éventuels vendeurs. Étant donné la forte poussée des prix l'an dernier, les vendeurs qui éprouvent le marché demanderont au départ un prix gonflé pour leur habitation. Cette tendance sera toutefois de courte durée, car ces inscriptions susciteront peu d'intérêt, sinon aucun.

Redressement du nombre d'inscriptions courantes,
baisse du rapport ventes-inscriptions courantes



Source : Chambre immobilière de Calgary; données désaisonnalisées

Regard sur l'abordabilité

Les coûts liés à la possession d'une habitation progresseront cette année, avec la hausse des taux hypothécaires et du prix des logements. En 2002, la diminution des taux avait fait contrepoids à l'accélération du prix moyen, tant sur le marché du neuf que sur celui de l'existant. Toutefois, les taux hypothécaires monteront en 2003, car la Banque du Canada réduira ses mesures de stimulation monétaire dans le but de juguler l'inflation. Cette hausse, conjuguée aux augmentations attendues du prix des logements neufs et des logements existants, commencera à miner l'abordabilité, ce qui aura un effet modérateur sur la demande globale.

Grâce au repli des taux hypothécaires au quatrième trimestre 2002, le revenu moyen nécessaire à l'achat d'une maison individuelle n'a crû que de 7 %, soit de presque un point de pourcentage de moins que le prix moyen des logements, qui a augmenté de 8 %. La mensualité hypothécaire moyenne (capital, intérêt et taxes) s'est aussi accrue de 7 % l'an dernier, pour s'établir à 1 598 $. Toutefois, la situation se retournera en 2003, car les taux hypothécaires n'amortiront plus l'effet de la hausse des prix. En effet, même si l'augmentation du prix des logements sera relativement plus faible en 2003 (de 6 %), la montée des taux hypothécaires fera en sorte que le ménage moyen désirant acheter une maison individuelle type devra gagner 12 % de plus, car les frais de possession mensuels (capital, intérêt et taxes) subiront une hausse analogue. Ces exigences écarteront sans doute certains acheteurs du marché ou les inciteront, tout au moins, à envisager l'achat d'un logement moins cher.

Bondissement des coûts d'accession à la propriété, à cause de la majoration des taux et des prix

	2001	2002	% Var.	2003P	% Var.
Taux hyp. (prêt de 5 ans)*	6.87%	6.80%		7.52%	
Prix d'achat	$206,218	$222,454	7.9%	$235,632	5.9%
Revenu brut requis	$58,183	$62,251	7.0%	$69,441	11.6%
Mensualité (P.I.T.)	$1,489	$1,598	7.3%	$1,789	12.0%

Sources : SCHL, CREB, prix moyen pondéré (maisons individuelles neuves et existantes)
*Chiffres fondés sur une mise de fonds de 10 %, des taxes correspondant à 1 % de la valeur et le taux hypothécaire pratiqué au quatrième trimestre

Télécopie RAPIDE
Rapport sur les logements locatifs

Pour devancer la concurrence, abonnez-vous à ce service de télécopie et recevez les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs le jour même de leur diffusion!

Cette prépublication des résultats de notre enquête annuelle comprend une analyse et des données sur les loyers moyens des appartements, les taux d'inoccupation et le nombre de logements.

Disponible annuellement à la fin de novembre

Communiquez avec le Service d'analyse de marché de la SCHL Tél.: (403) **515-3006**

Marché locatif

Légère hausse du taux d'inoccupation en 2003

De 2,9 % en octobre 2002, le taux d'inoccupation des appartements se détendra légèrement pour atteindre 3,5 % en 2003, selon les prévisions de la SCHL. Si divers facteurs favorisent une hausse plus forte du taux d'inoccupation pendant la période visée par les prévisions, d'autres éléments auront un effet compensatoire. Par conséquent, on prévoit que le taux d'inoccupation demeurera en 2003 à un niveau caractéristique d'un marché équilibré, soit autour de 3 %.

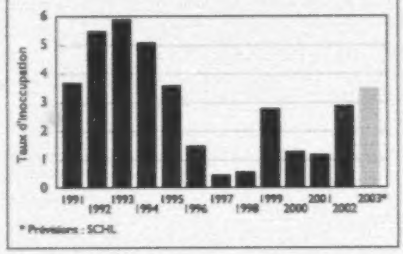
Parmi les facteurs favorisant une augmentation plus marquée du taux d'inoccupation, les bas taux hypothécaires arrivent en tête de liste. Comme ces derniers se classent parmi les plus bas en 40 ans, ils continuent à stimuler l'accession à la propriété. Au cours des 18 derniers mois, les propriétaires-bailleurs ont perdu beaucoup de locataires, car ceux-ci se sont empressés d'accéder à la propriété avant que les taux et les prix ne progressent davantage. L'effet intégral de cet exode ne s'est malheureusement pas encore fait sentir, car bon nombre de locataires attendent l'achèvement de leurs maisons neuves. Compte tenu des volumes records de maisons individuelles en construction et du nombre inégalé en 20 ans de logements collectifs actuellement en chantier, on prévoit que beaucoup de locataires déménageront dès l'achèvement de ces habitations. La hausse du taux d'inoccupation sera également favorisée par l'affaiblissement de la migration nette et l'ajout indirect de logements au parc locatif, c'est-à-dire de copropriétés que des investisseurs ont achetées en vue de les offrir en location. Les retombées négatives de ces éléments seront toutefois relativement peu considérables pour diverses raisons. D'une part, malgré le ralentissement de la migration vers Calgary, l'arrivée de jeunes ménages alimentera encore la demande de logements locatifs, quoique à un rythme moindre. D'autre part, l'effet des investissements dans le domaine des copropriétés ne touchera que le marché locatif haut de gamme, donc les fourchettes de loyer supérieures.

Bien que les facteurs susmentionnés donnent à penser que le taux d'inoccupation sera supérieur à nos prévisions, d'autres éléments viendront en atténuer les effets, de sorte que le taux se maintiendra près de 3,5 %. L'augmentation du prix des logements, des coûts de l'énergie et des taux hypothécaires commencera à dissuader les locataires d'accéder à la propriété au deuxième semestre de 2003. Pour renforcer cette tendance et atténuer ainsi le risque d'une hausse plus importante du taux d'inoccupation, les propriétaires-bailleurs sont peu enclins à majorer les loyers et offrent des mesures incitatives aux locataires actuels et éventuels. De plus, la vague persistante de conversions pèsera encore sur le parc locatif de Calgary, qui se classe déjà parmi les RMR canadiennes affichant le plus bas nombre de logements locatifs par habitant. Pendant la période de douze mois se terminant en octobre 2002, 561 maisons en rangée et appartements locatifs ont été convertis en copropriétés. À la même période, 135 autres habitations ont été converties en logements foyers. Pourtant, les constructeurs de Calgary ne s'empressent pas de regarnir le stock de logements locatifs. Sur les 4 926 logements collectifs mis en chantier en 2002, seulement 295, soit 6 %, étaient en effet destinés au marché locatif.

Majoration des loyers modeste, mais inévitable

Puisque le taux d'inoccupation a atteint son niveau le plus élevé depuis 1994, on prévoit que le rythme de progression des loyers se ralentira. Après avoir monté de 2,7 % en 2002 pour s'établir à 804 $, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres ne progressera que de 2 % durant la période de douze mois se terminant en octobre 2003. Les bas taux hypothécaires ayant entraîné une vague d'accession à la propriété, les propriétaires-bailleurs hésiteront de plus en plus à majorer les loyers, afin d'éviter une hausse du taux d'inoccupation. Les majorations les plus faibles devraient se manifester dans les fourchettes supérieures, car c'est dans le haut de gamme que les taux d'inoccupation sont les plus élevés. En raison de la tendance soutenue voulant que des particuliers et des sociétés de placement achètent des copropriétés en vue de les louer, la concurrence s'est nettement accentuée dans le segment haut de gamme du marché locatif.

Taux d'inoccupation
Immeubles locatifs comprenant six appartements et plus



* Prévisions : SCHL

Le risque d'un accroissement des taux d'inoccupation aura pour effet de restreindre considérablement la majoration des loyers. Néanmoins, ces derniers augmenteront assurément, en raison d'un facteur. L'ascension du prix du gaz naturel tout au long de 2002 et au début de 2003 se répercutera certes sur les frais d'exploitation. Dans la plupart des cas, les propriétaires-bailleurs tenteront de compenser ces coûts en haussant les loyers.

Prévisions relatives aux taux hypothécaires

La résistance de l'économie canadienne, l'utilisation croissante de la capacité de production, la stabilité ou l'appréciation du dollar canadien et l'accélération de l'inflation inciteront la banque centrale à majorer les taux d'intérêt au cours des prochains mois afin de ralentir le rythme de la croissance. Par conséquent, on prévoit que les taux hypothécaires augmenteront tout au long de 2003, mais qu'ils demeureront bas par rapport aux normes historiques.

Alors que les taux s'appliquant aux prêts hypothécaires à court terme suivent l'évolution du taux préférentiel, ceux pratiqués pour les prêts à moyen et à long termes varient en fonction du coût d'emprunt sur les marchés obligataires. L'écart entre les taux hypothécaires et le rendement des obligations comparables est demeuré entre 200 et 250 points de base au cours des dernières années, donnant ainsi aux prêteurs une certaine marge de manœuvre pour négocier des rabais variant entre 50 et 150 points de base en regard des taux affichés. Ces écarts devraient se maintenir à court terme et favoriser la concurrence sur le marché hypothécaire tout au long de 2003.

En 2003, le taux s'appliquant aux prêts hypothécaires de un an se situera en moyenne près de 5,5 %, comparativement à 5,2 % en 2002. Le taux hypothécaire des prêts d'une durée de cinq ans, qui avoisinait 6,6 % au début de 2003, progressera toute l'année pour atteindre 7,5 % au quatrième trimestre. Malgré la hausse, la moyenne annuelle de ce taux demeurera presque inchangée par rapport à 2002, et s'établira à 7,01 %.

Actualités Habitation

Les rapports mensuels ACTUALITÉS HABITATION pour la RMR comprennent une analyse spécialisée des faits nouveaux économiques et démographiques influant sur les marchés locaux du logement, ainsi que des statistiques sur les mises en chantier, les achèvements, les logements en construction, les logements écoulés et l'offre selon le mode d'occupation. Ce rapport concis vous présentera une analyse mensuelle des données locales les plus récentes.

Pour en savoir plus, téléphonez au Centre d'analyse de marché de la SCHL, au **(403) 515-3006**

Aperçu de la situation économique

Le repli de la création d'emplois se répercutera sur les marchés du logement

En 2002, la RMR de Calgary a réalisé sa performance la plus faible depuis 1994 pour ce qui concerne la création d'emplois. En effet, la croissance globale de l'emploi a chuté de 37 % par rapport au niveau de 2001, pour se chiffrer à 14 900 nouveaux postes. Étant donné le décalage entre la création d'emplois et les ventes de logements, la piètre performance observée en 2002 entraînera un repli de la demande sur les marchés du neuf et de l'existant en 2003. La majorité des postes créés étaient heureusement à plein temps, condition préalable importante à l'achat d'un logement. Toutefois, les gains enregistrés provenaient surtout des secteurs où la rémunération moyenne est faible, notamment de ceux de la vente au détail et de la construction, ce qui mènera à un tassement de la demande sur le marché haut de gamme et à des achats plus modestes d'ici la fin de l'année.

Grâce à l'optimisme des consommateurs, le secteur de la vente au détail a été le pilier du marché du travail de Calgary en 2002. Selon les données de Statistique Canada, il s'est créé 5 900 postes dans ce secteur en 2002, ce qui représente le total le plus élevé de tous les secteurs de l'activité économique. Malheureusement pour les marchés de l'habitation, le secteur de la vente au détail affiche le revenu hebdomadaire moyen le plus bas (461 $) parmi tous les secteurs économiques de la ville. Grâce au nombre élevé de mises en chantier et aux dépenses consacrées aux infrastructures, les secteurs de la construction et des services publics ont enregistré des gains respectables, soit de 2 300 et 3 600 emplois respectivement. Toutefois, si le revenu hebdomadaire moyen s'élève à 1 051 $ dans le secteur des services publics, il se situe parmi les niveaux les plus bas dans celui de la construction, n'atteignant que 734 $.

Pendant les premiers mois de 2003, la création d'emplois s'est rétablie lentement de la piètre performance observée en 2002. Fin février, le nombre de postes dans la RMR de Calgary avait augmenté en moyenne de 4 100 sur douze mois, ce qui représente une baisse marquée par rapport à la progression de 27 500 relevée un an plus tôt. En fait, de septembre 2002 à février 2003, on n'a enregistré que deux hausses mensuelles au chapitre de l'emploi, et celles-ci ont été largement compensées par les pertes observées pendant les quatre autres mois. Malgré la vigueur de certains facteurs fondamentaux favorisant la croissance de l'emploi (voir ci-dessous), la guerre en Irak et les incertitudes connexes ont incité les employeurs à faire preuve de prudence lorsqu'ils augmentent leurs effectifs, comme en témoigne l'Indice de l'offre d'emploi à Calgary qui, en février 2003, est descendu à son niveau le plus bas depuis octobre 1996.

Croissance relativement modeste de l'emploi prévue en 2003

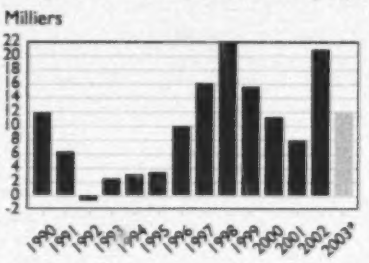
Source : Statistique Canada
*Prévisions : SCHL

Pendant les douze derniers mois, le secteur de la production des biens a cédé près de 6 000 postes, conséquence notamment de la faiblesse persistante de la demande chez nos voisins américains. Si la guerre en Irak ralentit davantage la croissance économique aux États-Unis, la demande de produits manufacturés canadiens et d'autres exportations pourrait se replier encore au cours de la période visée par les prévisions. On exprime déjà certaines préoccupations quant à la langueur continue du secteur de la haute technologie, jadis considéré comme l'élément clé de la diversification dans l'économie de Calgary, principalement axée sur l'énergie. Vers la fin de 2002, Solectron a aboli 500 postes, et Panasonic, 75. Les suppressions d'emplois pourraient atteindre 1 000 chez Telus, et un nombre indéterminé de mises à pied sont prévues chez Nortel. Rayon d'espoir au tableau, le service de satellites de la société Shaw Communication engagera 250 personnes pour son centre d'appels, par suite de la fermeture d'un centre à Fredericton.

Dans le secteur pétrolier, les fusions et acquisitions continuent à peser sur l'économie de Calgary. En 2002, EnCana Corporation a éliminé 300 postes, et ConocoPhillips en a supprimé 110 à la suite de sa restructuration. Pour sa part, BP Canada Inc. a récemment aboli 50 emplois dans le but de réduire ses coûts. Par ailleurs, les récentes fusions et acquisitions ont créé une surabondance de locaux à bureaux au centre-ville. Selon les membres de l'industrie, jusqu'à un tiers des locaux à bureaux vacants seraient offerts en sous-location à bail au centre-ville, en raison surtout de cette tendance. En fait, les données les plus récentes indiquent que le taux d'inoccupation des locaux à bureaux au centre-ville a progressé pour le cinquième trimestre de suite. La construction d'une nouvelle tour à bureaux au cours de la période de prévisions est donc peu probable.

Malgré les préoccupations récentes sur le plan de la main-d'œuvre, on prévoit que 16 000 postes seront créés en 2003, grâce à certains facteurs fondamentaux positifs de l'économie. Le prix du pétrole n'a cessé d'augmenter tout au long de 2002 pour atteindre, en mars 2003, son niveau le plus haut en douze ans, soit 39 $US le baril. Depuis un an, les sociétés d'énergie ont donc enregistré une nette augmentation de leurs résultats financiers – une bonne indication qu'elles accroîtront leurs effectifs en 2003. Par ailleurs, en raison de la flambée des prix, le gouvernement provincial a bénéficié de redevances énergétiques inattendues. Au début de l'année, le surplus budgétaire provincial était estimé à 600 millions de dollars mais, grâce à la remontée des cours des hydrocarbures, ce chiffre atteint maintenant environ 1,8 milliard de dollars. Les dépenses soutenues engagées pour les infrastructures devraient donc continuer à favoriser la demande de main-d'œuvre dans le secteur de la construction. Deux nouvelles écoles secondaires sont censées se construire, de même qu'un hôpital pour enfants (Alberta Children's Hospital), évalué à 200 millions de dollars, qui sera situé sur le campus de l'Université de Calgary. En outre, les travaux d'amélioration de l'aéroport de Calgary sont presque devenus une composante permanente du secteur de la construction à Calgary, tout comme la réfection des routes, des échangeurs routiers et des lignes de train léger sur rail. Au total, des projets non résidentiels évalués à plus de 2,3 milliards de dollars débuteront ou se poursuivront en 2003. Parmi ceux-ci figure la construction d'un centre de distribution de 326 000 pieds carrés dans le secteur Sud-Est, annoncée récemment par la société Rona Inc. et évaluée à 30 millions de dollars.

Migration nette, ville de Calgary



Source : Ville de Calgary (du 1er mai au 30 avril)
*Prévisions : SCHL

Après avoir connu un élan, la migration nette se ralentira

En 2002, le solde migratoire de la ville de Calgary a connu une hausse vertigineuse inattendue mais opportune, après avoir diminué pendant trois années consécutives. Selon les données du dernier recensement municipal, la population de la ville de Calgary a en effet augmenté de 20 962 habitants pendant la période de douze mois se terminant le 30 avril 2002, ce qui représente une augmentation de 162 % plus considérable qu'en 2001 et le deuxième gain en importance enregistré depuis 1982.

La SCHL prévoit que le solde migratoire se chiffrera à 12 000 pour la période de un an prenant fin le 30 avril 2003, ce qui représente un repli par rapport à l'année précédente. L'économie provinciale continuera d'attirer des migrants, mais à un degré moindre, à cause d'une hausse modeste du taux de chômage et d'un ralentissement de la croissance de l'emploi en 2002 et en 2003. Compte tenu de l'amélioration de la conjoncture économique dans le reste du pays, les perspectives d'emploi à l'extérieur de l'Alberta s'ouvrent rapidement. Ainsi, la migration nette dans la région de Calgary se repliera, en raison de la tension sur les marchés du travail et de l'expansion économique des autres régions. Un autre facteur accentuera la diminution de la migration, soit la robustesse persistante du marché d'Edmonton, qui affichait en 2002 une croissance de l'emploi analogue à celle de Calgary et qui semble en voie d'enregistrer de solides résultats en 2003. Le marché d'Edmonton attirera donc des migrants d'autres villes et provinces, au détriment de Calgary.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT D'CALGARY
AVRIL 2003

	2000	2001	%Var	2002	%Var	2003*	%Var
MARCHÉ DE LA REVENTE							
Inscriptions courantes S.I.A.® (moy. ann.)	5,214	5,021	-3.7%	3,902	-22.3%	4,800	23.0%
VENTES SIA®							
Total	19,828	22,512	13.5%	25,054	11.3%	22,150	-11.6%
Maisons individuelles	15,541	17,616	13.4%	19,031	8.0%	16,750	-12.0%
Logements en copropriété	4,287	4,896	14.2%	6,023	23.0%	5,400	-10.3%
MLS® PRICE ($)							
Total	176,305	182,090	3.3%	198,058	8.8%	209,500	5.8%
Maisons individuelles	187,463	194,116	3.5%	212,844	9.6%	225,600	6.0%
Logements en copropriété	135,860	138,818	2.2%	151,337	9.0%	159,500	5.4%
MARCHÉ DU NEUF							
MISES EN CHANTIER							
Total	11,093	11,349	2.3%	14,339	26.3%	12,450	-13.2%
Maisons individuelles	6,749	7,559	12.0%	9,413	24.5%	8,250	-12.4%
Logements collectifs	4,344	3,790	-12.8%	4,926	30.0%	4,200	-14.7%
PRIX MOYEN DES LOGEMENTS NEUFS							
Maisons individuelles	225,996	239,437	5.9%	242,386	1.2%	253,500	4.6%
MARCHÉ LOCATIF							
Taux d'inoccupation (oct.)	1.3	1.2		2.9		3.5	
Loyer (variation en %)	0.1	5.8		2.7		2.0	
SURVOL DE L'ÉCONOMIE							
Loyer (variation en %)	8.17	6.88	-1.3	6.28	-0.6	6.43	0.1
Taux hypothécaires (prêts de 5 ans)	8.35	7.41	-0.9	7.02	-0.4	7.01	0.0
Personnes occupées	543,400	567,200	4.4%	582,100	2.6%	598,100	2.7%
Croissance de l'emploi (nbre de postes)	26,400	23,800		14,900		16,000	
Migration nette (année de recensement[2])	11,317	7,991		20,962		12,000	

** Prévisions de la SCHL*

Source : SCHL, Chambre immobilière de Calgary, Statistique Canada, Ville de Calgary

1 Service inter-agences (S.I.A.MD) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

2 Période allant du 1er mai au 30 avril

©2003, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen soit interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.